

Verslag van het bestuur over 2015

In het verslagjaar kwam het bestuur vijf maal bijeen. Vier bestuursvergaderingen werden bijgewoond door de directie. Het bestuur heeft aandacht besteed aan de volgende onderwerpen. Naast de gebruikelijke onderwerpen als vaststelling begroting, jaarrekening, en het bezien van tussentijdse financiële rapportages heeft het bestuur in 2015 extra aandacht besteed aan de administratieve organisatie en de interne beheersing van de bedrijfsprocessen. Onder dankzegging voor verleende diensten werd afscheid genomen van de externe accountant die tot en met het boekjaar 2014 de jaarrekening van een beoordelingsverklaring voorzag. Vanaf 2015 is een controlerend accountant benoemd met als doel een controleverklaring bij de jaarrekening. Een punt van zorg voor het bestuur is de bezettinggraad van het gebouw. De bezettingsgraad moet tenminste op 70% uitkomen wil de stichting het huidige niveau van dienstverlening aan de huurders kunnen waarmaken en om het gebouw in optimale conditie te houden. Dankzij een aantrekkelijke woningmarkt en een intensieve marketing campagne is het gelukt de bezettingsgraad in 2015 boven het minimum niveau te houden. In goed overleg met de nieuwe accountant is de indeling en vormgeving van de jaarrekening geactualiseerd. Het onderhoud van het gebouw over de komende 25 jaar is geïnventariseerd. De financiële gevolgen daarvan zijn opgenomen in deze jaarrekening. Het bestuur heeft haar eigen functioneren bezien wat heeft geleid tot de keuze voor een betrokken bestuursmodel. Op 25 november 2015 zijn vernieuwde statuten van de stichting gepasseerd bij de notaris. Onder dankzegging voor hun inzet zijn de voorzitter, de heer Tj. van Rij, en de secretaris, mevrouw E.L. Kok, begin 2016 wegens het bereiken van het einde van hun zittingstermijn afgetreden.

De financiële positie van de stichting krijgt een voldoende. De algemene reserve als percentage van het balanstotaal bedraagt ultimo 2015 10% (2014: 4%). Het resultaat 2015 geeft een nadelig saldo van € 1.143.522. Na correctie voor de eenmalige dotatie aan de voorziening onderhoud van € 1.300.000 kent de stichting voor 2015 een positief operationeel resultaat van € 156.478 (2014: € 162.014 verlies). De begroting voor 2016 sluit met een positief resultaat van € 375.000 bij een bezettingsgraad van 78%. Verwacht wordt dat de verder aantrekkelijke woningmarkt en de voortzetting van een intensieve marketing campagne in 2016 zijn vruchten gaat afwerpen.

Tenslotte danken wij de directeur en haar medewerkers hartelijk voor hun inzet en de plezierige samenwerking om voor onze bewoners een passende leefomgeving te borgen.

Het bestuur kent de volgende samenstelling:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>sinds</i>	<i>Termijn</i>	<i>Aftredend op</i>
Mevrouw A. Zunderdorp	Voorzitter	10-2-2016	1 ^{ste}	10-2-2020
Mevrouw A.C.A.W.M. Verschoor	Secretaris	10-2-2016	1 ^{ste}	10-2-2020
De heer W. Reinders	Penningmeester	26-11- 2014	1 ^{ste}	26-11-2018
De heer W.M. Fokkinga	Bestuurslid	10-9-2014	1 ^{ste}	10-9-2018
Mevrouw E.E. van Middelkoop	Bestuurslid	10-2-2016	1 ^{ste}	10-2-2020
De heer L.M. Schaedtler	Bestuurslid	7-9-2011	2 ^{de}	7-9-2019

De stichting wordt bestuurd door het bestuur. Het bestuur heeft een directeur aangesteld. De directeur heeft de zorg voor de dagelijkse gang van zaken en de uitvoering van bestuursbesluiten. Bestuursleden worden voor een tijdvak van vier jaar benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd. In bijlage 1 zijn de hoofd- en nevenfuncties van de leden van het bestuur opgenomen.

Leiden, 17 mei 2016

Verslag van de directie over 2015

Algemeen

De serviceflat Schouwenhove is officieel in gebruik genomen op 4 november 1977. De opening is verricht door de toenmalige burgemeester van Leiden, dhr. Dr. A.J. Vis. Schouwenhove dankt zijn naam aan het Haagse Schouw. Het Haagse Schouw is al bekend in 1100. Schouw betekent zowel overzetveer als het schouwtje waarmee werd overgezet. Dit veer was een belangrijke schakel in de toenmalige hoofdweg van Leiden naar Voorschoten. Vanaf de 16 e eeuw stond er al een tolhuis. Dit toenmalige landbouwgebied is de grond waar Schouwenhove op is gebouwd.

Doelstelling

De stichting Schouwenhove heeft ten doel het bieden van comfortabele woningen, waarin bewoners zelfstandig en veilig kunnen wonen. In het spraakgebruik wordt Schouwenhove een serviceflat genoemd. Schouwenhove telt 173 zelfstandige wooneenheden.

Personeel

Er zijn weinig mutaties in de personeelssamenstelling te melden. Jennifer Hoppener is de vervangster geworden van onze invalkracht Verzorging, Yvonne Watson. In het team van de wakers hebben wij Abel Bormans verwelkomt en Maarten Sonneveld bedankt voor zijn inzet voor Schouwenhove.

Het voeren van functioneringsgesprekken, minimaal een keer per jaar, is ingesteld en uitgevoerd. Maandelijks heeft er een kort overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van alle afdelingen. Er waren dit jaar maar liefst 3 jubilarissen: Stanley Wolff en Karin de Graaff (keuken) vierden hun 25-jarig dienstjubileum en Wilma Kommer, onze gastvrouw, is sinds 12,5 jaar bij Schouwenhove werkzaam. Rekening houdend met de wensen van de jubilarissen is aan het bereiken van deze mijlpalen aandacht besteed.

De jaarlijkse herhalingscursus BHV voor en met alle medewerkers heeft in februari plaatsgevonden.

Bewoners

Per 31 december 2015 is het aantal bewoners met een vast huurcontract 135, aangevuld met 6 bewoners, die voor een bepaalde periode een gemeubileerd appartement huren. Het aantal dames is 91, het aantal heren is 44. De gemiddelde leeftijd bedraagt 86 jaar.

Marketing en communicatie

Nadat in 2014 modelwoningen waren ingericht, er een nieuwe website was gebouwd, een mediaplanning was opgesteld en met verschillende partijen (zoals thuiszorgorganisaties en makelaars) een samenwerking is aangegaan, kon er in 2015 gericht actie worden genomen om de bestaande leegstand te verminderen. In 2015 zijn er, in goede samenwerking met de bewonersvereniging en partners, in maart en september Open Dagen georganiseerd. De website en de advertenties zijn opnieuw onder de loep genomen en daar waar nodig en mogelijk aangepast. Er is aandacht besteed aan opname van Schouwenhove op de websites van leveranciers en samenwerkingspartners. Behalve het plaatsen van advertenties in regionale en landelijke bladen, wordt ook gestreefd naar verkrijging van "free publicity" bij deze bladen en door het aanbieden van persberichten.

Onderhoudsactiviteiten

Dit jaar is er een gaswarmtepompinstallatie geplaatst, waardoor vanaf 2016 afscheid wordt genomen van de Stadsverwarming. In 2014 is gestart met het verbeteren van de leegstaande en leegkomende woningen. In 2015 is deze actie voortgezet. In de laagbouw is asbest verwijderd. Er is een nieuwe

vaatwasmachine in de keuken geplaatst. Het aantal gemeubileerde appartementen is uitgebreid tot 5 eenkamer- en 4 tweekamerappartementen.

Er is een nieuw meerjarenonderhoudsplan voor periodes van 10 en van 25 jaar opgesteld, dat vanaf 2016 als leidraad zal gelden voor de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. In 2015 is door het verschuiven van uitvoering in eigen beheer naar uitvoering door derden, weer ruimte in de planning van de eigen technische dienst gekomen voor de uitvoering van de jaarlijkse controle van alle woningen. Deze controle is bijna geheel uitgevoerd. Met het voormalig hoofd technische dienst zijn afspraken gemaakt over het onderhoud van een aantal technische installaties en de coördinatie wat betreft uitvoering van projecten. Deze taak van "projectleider" zou op basis van 1 dag per week gebeuren. Veel nieuwe huurders hebben aanvullende wensen, die hun woongenot verhogen en waarin we zo mogelijk tegemoet komen. Dat heeft als gevolg gehad dat de inzet van de projectleider praktisch 2 dagen per week (inclusief vervanging van onze medewerker technische dienst) was.

Sociale activiteiten voor en met de bewoners in 2015

In 2015 is het aantal activiteiten, dat zoveel mogelijk vanuit de bewonersvereniging wordt geïnitieerd en georganiseerd, uitgebreid. In samenwerking met het bestuur van de bewonersvereniging zijn een aantal structurele nieuwe activiteiten, zoals de leeskring en koersbal en een aantal incidentele evenementen, toegevoegd aan het bestaande, al volle programma. De jaarlijkse Nieuwjaarsreceptie, de maandelijks gezamenlijke maaltijden, met het Paasbuffet en het kerstdiner als onbetwiste hoogtepunten, werden goed bezocht en positief ervaren door de bewoners.

Er is veel werk verzet om de bibliotheek van Schouwenhove nieuw leven in te blazen. Dankzij de inzet van een aantal bewoners en de reguliere aanvoer van boeken door nieuwe bewoners, is het aanbod eigentijds en zeer gevarieerd. In het voorjaar van 2015 is een bijeenkomst voor nieuwe bewoners georganiseerd, waarin de gelegenheid werd geboden om kennis met elkaar en met het bestuur van de bewonersvereniging te maken.

Bezettingsgraad

In 2015 zijn er 25 huurovereenkomsten afgesloten en 22 beëindigd. (tegenover 11 c.q. 21 in 2014). De huur beëindigingen zijn het gevolg van het verscheiden van 15 personen, 4 interne verhuizingen en verhuizingen naar een verpleeg- of verzorgingshuis. Het aantal gemeubileerde appartementen is in de loop van 2015 tot 9 uitgebreid. Een tweekamerappartement is gereserveerd voor proef wonen, alle andere appartementen zijn tot 1 januari 2016 verhuurd. In 2014 hebben vier potentiële huurders gebruik gemaakt van de optie van proefwonen. Dat heeft in drie gevallen geleid tot het afsluiten van een huurcontract. Bij een capaciteit van 173 zelfstandige wooneenheden werd in 2015 een bezetting behaald van 71,4% (2014: 70,6%).

Contacten met de buitenwereld

Los van de contacten, die worden onderhouden met makelaars, thuiszorgorganisaties en leveranciers, is er ook deelgenomen aan een aantal workshops of bijeenkomsten op het vakgebied. Ook wordt deelgenomen aan het regelmatig overleg met collega-directeuren van zelfstandige serviceflats, de zogenaamde "Kleine Regio". Er bestond ooit een Vereniging van Directeuren van Serviceflats. Toen deze vereniging werd opgeheven zijn er regionaal een aantal clubs doorgegaan. Deze regio bestaat uit negen deelnemers. In 2015 is er drie keer een bijeenkomst geweest. Dat gebeurt bij toerbeurt, waarbij een rondleiding door het gebouw wordt gegeven en tijdens de bijeenkomst ook een broodje wordt gegeten. Onderwerpen, die onder meer aan de orde kwamen in 2015: persoonsalarmering, bestuursstructuur, brand en preventie, laadpalen, meerjarenonderhoudsplan, verkoop appartementen/bezettingspercentage, warmtewet, oplichtingpraktijken, prijs- en huurverhogingen en automatisering. Wanneer er een workshop of bijeenkomst is geweest, wordt de betreffende informatie gedeeld met elkaar.

Financiën in 2015

In 2015 werd aan baten een bedrag verantwoord van € 2.897.000, een toename van 2,3% ten opzichte van 2014. De lasten bedroegen € 4.040.000. Afgezien van dotaties aan de voorziening onderhoud bedroegen de lasten voor 2015 € 2.740.000 tegenover € 2.995.000 in 2014. Het operationeel resultaat verbeterde van een nadelig saldo in 2014 van € 162.000 naar een positief saldo van € 156.000. Deze verbetering werd met name gedreven door lagere afschrijvingskosten op het gebouw als gevolg van een verlenging van de geschatte levensduur. De aanpassing in de waarderingsgrondslagen kwam in nauw overleg met de externe accountant tot stand.

Speerpunten van het beleid voor 2016

Ook in 2016 zal het verhogen van de bezetting het belangrijkste speerpunt zijn. De uitvoering van het voor 2016 opgenomen onderhoud in het meerjarenonderhoudsplan zal worden beoordeeld. Uitvoering van schilderwerkzaamheden aan de buitenzijde en het aanbrengen van sedum op het dak van de laagbouw staan op de planning. In 2016 wordt gestart met de oriëntatie voor een verbouwing, waarbij plaatsing van een extra lift en het creëren van een restauratieve voorziening annex ontmoetingsruimte op de begane grond. Ook wordt gestart met de voorbereiding van de uitvoering van de verbetering van de gangen. Het streven is om de onderwerpen, zoals opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan: verlichting, vloerbedekking en schilderwerk, integraal te laten uitvoeren vanaf 2017 op 3 of 4 etages per jaar, zodat Schouwenhove eind 2019 beschikt over sfeervollere gangen.

Begroting 2016

De begroting 2016 is in de laatste bestuursvergadering van 2015 vastgesteld. Deze begroting is gebaseerd op een bezetting van 78% (2015: 71,4%) en sluit met een positief resultaat van € 375.000. Aan baten wordt in 2016 € 3.180.000 (+ 7,3%) begroot en aan lasten € 2.805.000 (+ 2,4%).

Leiden, 17 mei 2016

Mevr. A. de Koning
directeur